

Stuttgart,

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Zentrum Ostendplatz (Stgt 846) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	- -

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Zentrum Ostendplatz“ im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt. 846) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 14.10.2004 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung vom 14.10.2004/18.04.2005.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Die Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) beabsichtigt auf ihrem Areal an der Schön-
bühl-, Ostend- und Landhausstraße die städtebauliche Neuordnung des Ostendplatz-
zentrums zu vervollständigen.

Durch den zu ändernden Bebauungsplan sollen hierfür die planungsrechtlichen Vor-
aussetzungen geschaffen werden.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte u.a. durch die öffentliche Auslegung des o.g. Bebauungsplanentwurfs und Begründung jeweils in der Fassung vom 14.10.2004. Hierzu wurden keine Anregungen von Beteiligten vorgebracht.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen der Landeshauptstadt Stuttgart vorerst keine Kosten. Im Zusammenhang mit den bauabschnittsweisen Neubebauungen der SSB im Blockinnenbereich, werden die festgesetzten Geh- und Fahrrechtsflächen zu Gunsten der Allgemeinheit teilweise neu herzustellen sein. Hierzu sind zu gegebener Zeit noch vertragliche Regelungen zwischen der Stadt (Tiefbauamt) und der SSB zu treffen.

Die SSB hat sich schriftlich bereit erklärt, die anfallenden Planungskosten zu übernehmen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate TS, WFB, USO

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 14.10.2004 / 18.04.2005
3. Anlage 3 zu GR Drs 955/2004
4. Bebauungsplanentwurf vom 14.10.2004 (Verkleinerung)
5. Textteil des Bebauungsplanentwurfs

Ausführliche Begründung

1. Vorgang

21.05.1980	Aufstellungsbeschluss / Technischer Ausschuss des Gemeinderats (GRDRs 358/1980)
02.06. - 16.06.1980 18.06.1980	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Erörterungstermin (von zwei Bürgern wahrgenommen)
14.12.2004	Auslegungsbeschluss / Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 955/2004)
03.01. - 02.02.2005	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 14.10.2004 gemäß § 3 (2) BauGB. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 14.10.2004/18.04.2005 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2). Die Begründung wurde mit der redaktionellen Ergänzung vom 18.04.2005 über den Artenschutz nach § 42 BNatSchG geändert (siehe Pkt. 5 Umweltbelange der Begründung).

3. Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Verfahrensbeteiligung nach § 4 BauGB (Anhörung vor der Auslegung) gehört. Soweit sie Stellungnahmen abgegeben haben, denen nicht oder nicht vollständig gefolgt wurde, wird auf die Anlage 3 zur Beschlussvorlage der GRDRs 955/2004 (siehe Anlage 3) verwiesen. Von der öffentlichen Auslegung vom 03.01. - 02.02.2005 (Planfassung vom 14.10.2004) und vom Ergebnis der Prüfung ihrer Äußerungen durch die Gemeinde wurden die TöB benachrichtigt.

4. Artenschutz nach § 42 BNatSchG

Im Zusammenhang mit § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind keine besonders geschützten Arten bekannt.

5. Planungsvorteil

Nach überschlägiger Ermittlung des Stadtmessungsamtes entsteht unter Zugrundelegung von unbebauten Grundstücken - ohne Berücksichtigung der Abbruchkosten sowie der Gemeinbedarfsfläche - ein Planungsvorteil in Höhe von ca. 16,96 Mio. €. Eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

6. Kosten

Auslöser der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens sind die SSB, die auf ihrem Areal eine städtebauliche Neuordnung zur Vervollständigung des Stadtteil-Zentrums (Ostendzentrum) beabsichtigen. Sie haben sich schriftlich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt.

Im Zusammenhang mit den vorgesehenen bauabschnittswisen Neubebauungen im Blockinnenbereich sind die festgesetzten Geh- und Fahrrechtsflächen teilweise neu herzustellen. Über die Herstellung, Gestaltung, Unterhaltung sowie die Kostentragung sind zu gegebener Zeit noch vertragliche Regelungen zwischen der Stadt (Tiefbauamt) und der SSB zu treffen.

Ansonsten entstehen der Landeshauptstadt Stuttgart keine weiteren Kosten.

1. Plangebiet

Lage im Raum, Größe und Baubestand

Das Bebauungsplangebiet von Stuttgart-Ost ist von der Ostendstraße mit dem Ostendplatz, der Landhaus- und Julien- sowie der Schönbühlstraße umgrenzt. Es ist 3,44 ha groß.

Der Baubestand im Plangebiet besteht aus dem Leo-Vetter-Hallenbad und den Betriebsgebäuden der ehemaligen Hauptwerkstatt der Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) sowie weiteren Wohnbauten. Die Verlagerung der SSB-Werkstätten nach Stuttgart-Möhringen bot die Möglichkeit, große Abstellhallen für öffentliche Einrichtungen umzunutzen: so entstand das Theater im Depot in der Großen Wagenhalle und das städtische Jugendhaus in der Mittleren Wagenhalle. Sie gehören inzwischen zum Stadtteilzentrum. Ebenso sind die Büros, Busgaragen und Magazine der Fahrbücherei darin untergebracht.

Die Bauten an der Landhausstraße und am Ostendplatz dienen weitgehend dem Wohnen mit Ladengeschäften in den Erdgeschossen. Im EG und 1. OG des Wohnhochhauses Landhausstraße 188 besteht ein Kindergarten. Neubauten beiderseits der Jakob-Holzinger-Gasse sind überwiegend vom Einzelhandel im Erdgeschoss und einer Bank sowie von Büros und Arztpraxen genutzt. Eine Ladenpassage zwischen Landhausstraße und Jakob-Holzinger-Gasse enthält u. a. ein Café und ein Restaurant. An der Ostendstraße liegt ein großflächiger Lebensmittelmarkt und Büros darüber. Nur die Dachgeschosse enthalten Mietwohnungen. Schließlich ist noch das neue Bürgerservicezentrum an der Ecke Ostend-/ Schönbühlstraße zu nennen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Bauabsichten der SSB, die auf ihrem Areal seit 25 Jahren eine Neuordnung zu einem Stadtteilzentrum betreibt. Viele Abrisse, Um- und Neubauten sind bereits realisiert. Weil ein wesentlicher Teil des Geländes noch brach liegt oder nur eine Zwischennutzung hält, soll künftig durch die SSB eine Neubaugruppe als räumlicher Abschluss der gesamten Bebauung entstehen. Dafür ist ein neues Planungs- und Baurecht erforderlich, denn die bisherige Baustaffel 3 (OBS) läßt weitere Neubauten nicht mehr zu.

Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

Im Flächennutzungsplan 2010 (FNP) ist dieser Planbereich als gemischte Baufläche (M) mit zentraler Lage (Versorgungszentrum) und für die Große Wagenhalle zusammen mit dem Leo-Vetter-Bad als eine Fläche für den Gemeinbedarf (Hallenbad) dargestellt.

Darüber hinaus ist entlang der Ostendstraße und der Schönbühlstraße ein Grünkorridor/Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche ausgewiesen. Der künftige Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlage ist bisher die Baustaffel 3 der Ortsbausatzung (OBS) von 1935 sowie blockumgrenzende Baulinien verschiedener Bebauungspläne aus den Jahren 1899, 1910 und 1949.

Der Gebietstypenplan für das Entwicklungsprogramm Stuttgart-Ost spart dieses Areal aus, weil zum Zeitpunkt seiner Aufstellung 1979 die SSB-Hauptwerkstatt als abgängiges Industrieareal bekannt war, ohne dass ein neuer Nutzungsschwerpunkt bereits gefunden war. Erst später, mit dem Flächennutzungsplan 2010, wurde dieses Gebiet nach vorausgegangenem städtebaulichen Gutachten als gemischte Baufläche dargestellt.

Darüber hinaus gilt der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ sowie die Baumschutzsatzung. Ebenso bleibt die Erhaltungssatzung für die städtebauliche Gesamtanlage O 1 – Siedlung Ostheim unberührt.

3. Planinhalt

Städtebauliche Konzeption

Im April 1980 wurde für dieses Gebiet der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, seine Begründung gilt noch heute, denn sie zielt auf die Weiterentwicklung dieses Areals zu einem attraktiven Stadtteilzentrum für den Stadtbezirk Stuttgart-Ost mit öffentlichen Einrichtungen wie Begegnungsstätte, Bürgerservicezentrum, Jugendhaus usw. Zusätzlich sollen Ladengeschäfte, Büros in den Obergeschossen, Wohnungen in Dachgeschossen und zusätzlich ein neues Jugendhaus entstehen.

Im Kern geht es mit diesem Stadtteilzentrum um:

- Ergänzung/Neubau öffentlicher Einrichtungen und Stärkung der zentralen Funktionen eines bestehenden Stadtteilzentrums für Stuttgart-Ost,
- Entwicklung eines Stadtteilplatzes in räumlicher Mitte des Areals, um die zentrale Bedeutung des genannten Zentrums zu fördern,
- Verbindungen als direkte Gehwege zwischen Ostendstraße, dem neuen Platz am Theater und zwischen den Wohnquartieren der Lehmgrubenstraße mit der Raichberg-Realschule und der Stadtteilbücherei,
- Öffnung des Theaters im Depot zum genannten Platz hin mit Freitreppen, Hauptzugang, behindertengerechtem Aufzug sowie einer Theaterpausenterrasse.

Diese Ziele werden seit den 70er Jahren von der Stadtverwaltung und der SSB verfolgt. Sie sind 1978 in einem städtebaulichen Gutachten des Büros Aminde ausgearbeitet worden.

Im Jahre 2002 wurden durch das Büro Aminde neue Varianten einer Bebauung mit einer Platzraumkonzeption entwickelt, die im Städtebauausschuss der Landeshauptstadt Stuttgart diskutiert und von denen eine Variante 5 als Stadtbaukonzept mit ca. 10.000 m² neuer Bruttogeschossfläche empfohlen wurde. Darin sind ca. 1.500 m² für 10 – 12 Wohneinheiten, ca. 6.000 m² Bürofläche für ca. 120 – 150 Arbeitsplätze, ca. 1.000 m² Einzelhandelsfläche sowie das Jugendhaus in seinen gegenwärtigen Raumflächen auf 1.500 m² vorgesehen.

In der genannten Bebauungskonzeption werden neue Straßen- und Platzräume vorgeschlagen, die von vier- bis fünfgeschossiger Bebauung begrenzt werden. Das entspricht dem Maßstab der Umgebung. Die Straßenräume folgen wichtigen Geh- und Sichtverbindungen im Stadtteil, von der Lehmgrubenstraße in Richtung Schönbühlstraße als Durchgang und von der Ostendstraße über die Jakob-Holzinger-Gasse auf das Theater in der Großen Wagenhalle zuführend. Damit entstehen ruhige, gemischte Wohn- und Büroquartiere, die abschnittsweise gebaut werden können.

Der neue Platz entsteht durch Verlängerung der Gebäudelinien beidseitig der Jakob-Holzinger-Gasse, der sich als Vorplatz vor dem Theater mit entsprechend zurückgesetzten Baukörpern zum Theater hin öffnet. Dafür muss die Mittlere Wagenhalle abgebrochen werden. Schließlich ist ein neuer Baukörper zwischen Platz und Schönbühlstraße parallel zur Großen Wagenhalle vorgesehen, der einen Hof zur Anlieferung des SB-Marktes räumlich abschließt.

Unter der neuen Bauspange im EG, von der Schönbühlstraße her zugänglich, soll das neue Jugendhaus entstehen, das damit zur Schule und Bücherei benachbart liegt. Weitere Läden sind im Erdgeschoss, Büros und Dienstleistungen in allen Obergeschossen und schließlich Wohnungen in den Dachgeschossen vorgesehen.

Auf dem neuen Platz soll regelmäßiger Wochenmarkt stattfinden, ebenso ist Raum für Stadtteilstände gegeben.

Die Theaternutzung „Im Depot“ ist ein „Umbau-Provisorium“ und davon abhängig, dass die Staatstheater hier weiterhin eine Werkstattbühne unterhalten. Für noch unbekanntere Entwicklungen in der Zukunft wird vorsorglich ein viergeschossiger Bürobaubaukörper mit einem Dachgeschoss anstelle dieser Wagenhalle festgeschrieben, so dass auch bei evtl. Theateraufgabe eine wünschenswert geschlossene Baulinie erhalten bleibt.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend einer stadtteilzentralen Nutzungsmischung wird hier ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Im gesamten MK-Gebiet sind im Durchschnitt ca. 30 % Wohnanteil, ca. 20 % Gemeinbedarfsanteil, ca. 20 % Einzelhandelsanteil und ca. 30 % Büroanteil an der gesamten Bruttogeschossfläche vorgesehen. Die Nutzungsanteile in den Teilgebieten können davon wie folgt abweichen:

MK ₁ (östliches Quartier)	am Leo-Vetter-Bad und Schönbühlstraße: Gemeinbedarfsflächenanteil überdurchschnittlich
MK ₂ (nördliches Quartier)	an der Landhausstraße: Wohnflächenanteil überdurchschnittlich
MK ₃ (westliches Quartier)	an der Ostendstraße: Einzelhandelsflächenanteil überdurchschnittlich

Die allgemeine Zulässigkeit der Wohnungen werden im Plangebiet planungsrechtlich geregelt.

Durch den Ausschluss von Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sollen Störungen, die aus dem Betrieb derartiger Einrichtungen erwachsen, im Plangebiet vermieden werden.

Mit der Festsetzung der Flächen für den Gemeinbedarf sollen die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden (Hallenbad mit Freiflächen, Stellplätzen und Spielplatz). Darüber hinaus können Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie Sauna, Fitness-Studio -derzeit von Privat betrieben-) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet bleiben.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung überbaubarer Flächen (Baugrenzen, Baufenster), der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen (HbA) in Verbindung mit der Dachform. Dabei werden die Baukörper in ihrer Ausdehnung und Höhenentwicklung ausreichend definiert und eine städtebaulich verträgliche Einfügung künftiger Neubauten gewährleistet. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann somit verzichtet werden. Die festgelegten Obergrenzen gemäß § 17 (1) BauNVO werden nicht überschritten.

Bauweise

Für das Gesamtgebiet ist geschlossene Bauweise entlang der Blockkanten vorgesehen. Am Ostendplatz, an der Ostend- und in der Landhausstraße sind die bestehenden Dachformen bei 3 - 4 Geschossen übernommen. Dabei ist das neugeschossige Hochhaus - eher ein Solitär - zu nennen. Das Maß der Bebauung wird durch GRZ und bauteilunterschiedliche Angaben zur Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die jeweils linearen Baukörper begrenzen die neuen Gassen und Straßen, aber auch den neuen Platz.

Innere und äußere Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Das Plangebiet wird von den bestehenden Randstraßen (Ostend-, Schönbühl- Julien- und Landhausstraße) her erschlossen. Aufgrund der Widmung der Landhausstraße auf dem Teilabschnitt zwischen Ostendplatz und Julienstraße kann eine Zu- und Ausfahrt am Gebäude Landhausstraße 186 auch künftig nur über die Raitelsberg- oder Lehmgrubenstraße erfolgen. An den Knotenpunkten Ostendplatz und Schönbühl-/Ostendstraße sowie entlang der schmalen Landhausstraße werden planungsrechtlich keine neuen Ein-/Ausfahrten zugelassen.

Der Fahrverkehr wird in der gesamten inneren Gassen- und Platzzone auf Müll-/ Liefer- und Krankenfahrzeuge sowie Anliegerverkehr beschränkt.

Alle Pkw-Zufahrten erfolgen dezentralisiert hin zu fünf Tiefgaragen, von denen zwei bereits bestehen. In zwei Höfen nördlich der Jakob-Holzinger-Gasse und südlich im Hof des Bürgerservicezentrums bestehen ebenerdige Stellplätze. Ca. 100 bestehende ebenerdige Stellplätze werden in Tiefgaragen verlagert, um das Gebiet zu entlasten.

Die fußläufigen Querverbindungen (der Öffentlichkeit zugänglich) durch das Bauquartier zur Ostend-/Landhaus- und Schönbühlstraße bleiben erhalten.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser o. g. Fahr- und Wegebeziehungen werden über entsprechende Fahr- und Gehrechte festgeschrieben.

Das Plangebiet ist durch vorbeiführende Bus- und Stadtbahnlinien hervorragend erschlossen.

Die Haltestelle „Ostendplatz“ der Buslinien 42 und 45 sowie der Stadtbahnlinie U 4 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso ist die ca. 200 m entfernte Haltestelle „Tal-/Landhausstraße“ der Stadtbahnlinie U 4 gut zu erreichen.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gewährleistet.

Für die durch das Grundstück des Leo-Vetter-Bades verlaufenden Fernwärmeversorgungsleitungen wird ein unterirdisches Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW Regional AG festgesetzt. Ebenso wird für den bestehenden Kanal unter der Jakob-Holzinger-Gasse ein unterirdisches Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus. Sie erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

Sozialverträglichkeit

Belange der Sozialverträglichkeit werden durch vorliegende Planung nicht berührt, weil alle bestehenden Sozial- und Beratungsdienste im Gebiet unverändert bleiben. Für das Jugendhaus-Provisorium soll ein Neubau in gleichem Umfang und Raumprogramm wie bisher entstehen.

Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen zu überbaubarer/nicht überbaubarer Grundstücksfläche, über die Zulässigkeit und Herstellung von Stellplätzen und Tiefgaragen sowie zu Pflanzverpflichtungen sind von stadtbildprägender Bedeutung und berücksichtigen naturschützende Belange.

Die nach Art und Umfang festgelegten Überschreitungen der Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO führen weder zu einer Störung noch belasten sie die Siedlungsstruktur.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung berücksichtigen die bestehenden Dächer als Walm-, Sattel- und unechte Mansard- sowie Flachdächer. Das Ostendareal ist in seinem engeren Umfeld überwiegend von Bauten einer „Flachdachmoderne“ umgeben, die hier seit den 20er Jahren bestehen. Entsprechend sollen die Neubauspangen als „Flachdachbauten“ diese Umgebung um den neuen Platz herum fortführen. Auskragende Flachdächer der Dachgeschosse können zusätzlich wirken, jedoch werden Werbeanlagen, Antennen, Automaten, Abfall- und Wertstoffbehälter in ihren Außenwirkungen aus stadtgestalterischen Gründen beschränkt.

5. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) muss nicht durchgeführt werden, da das UVP-Gesetz nach den Überleitungsvorschriften nur für Verfahren gilt, die nach dem 14.03.1999 begonnen wurden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den bis 20.07.2004 geltenden Vorschriften (BauGB) weitergeführt, was nach den Überleitungsvorschriften zulässig ist, so dass ein Umweltbericht nicht zu erstellen ist.

Die Umweltbelange sind in die Abwägung eingestellt.

Umweltbelange

Klima

In der Klima-Untersuchung des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist der gesamte Stadtteil Ost um das SSB-Areal herum als „bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen“ eines verdichteten Siedlungsraumes genannt, insbesondere auch als Wärmeinsel, ggf. mit Thermischen Turbulenzen und relativ hoher Hausbrandemission.

Die Standortfläche ist gemäß den Planungshinweisen im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart einem Gebiet mit hohen stadtklimatischen Restriktionen gegenüber baulichen Erweiterungen zuzurechnen. Art und Umfang der geplanten Bauvorhaben entsprechen diesen Empfehlungen.

Insgesamt wird ein Ausgleich mit folgenden Maßnahmen geschehen, damit allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert, nachteilige Auswirkung auf die Umwelt vermieden und Flächenanteile, etwa östlich der Bürosrange, im Übergang zum Leo-Vetter-Bad entsiegelt werden können:

- Lärmschutzfestsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB und Immissionskennzeichnung nach § 9 (5) BauGB,
- Festsetzungen über Dachbegrünungen auf allen Flachdächern,
- Verlagerung von ca. 100 Stellplätzen vor der großen Straßenbahnhalde in Tiefgaragen,
- nicht überbaubare Flächen werden entsprechend gestaltet und gärtnerisch angelegt, so weit sie nicht mit Geh- und Fahrrecht belastet, als Platzfläche sowie als Zu- und Ausfahrt und für Anlieferung befahren und daher dauerhaft zu befestigen sind.

Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Nach der Verkehrslärmkartierung des Amtes für Umweltschutz von 1998 ergeben sich folgende Lärmwerte:

Ostendplatz	Tag bis 75 dB (A)	Nacht bis 70 dB (A)
Ostendstraße	Tag bis 75 dB (A)	Nacht bis 65 dB (A)
Julienstraße	Tag bis 65 dB (A)	Nacht bis 55 dB (A)
Schönbühlstraße	Tag bis 55 dB (A)	Nacht bis 45 dB (A)
Landhausstraße	Schienenverkehr SSB (kein Durchgangsverkehr)	

Da die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bezogen auf das Kerngebiet (tags 65 dB (A), nachts 55/50 dB (A)) teilweise überschritten werden, ist das Baugebiet als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen entlang der Ostendstraße notwendig. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Straßen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht bzw. können aufgrund der vorhandenen Blockrandbebauung nicht vorgesehen werden.

Darüber hinaus sind auf die möglichen Immissionen hinzuweisen, die durch die Nutzung der Freiflächen innerhalb des Quartiers (wie Besucher/Passanten des Theaters, des Jugendhauses, des Marktbetriebs und der Stadtteilstadt) entstehen können.

Die im Rahmen der aktuellen Luftreinhalteplanung durchgeführten Luftschadstoffberechnungen ergeben für den fraglichen Abschnitt der Ostendstraße bezüglich der Prognosejahre 2005 und 2010 keine Überschreitungen des Stickstoffdioxidgrenzwertes (Jahresmittelwert) gemäß 22. BImSchV von $40 \mu\text{m}^3$. Ebenfalls werden voraussichtlich die Grenzwerte für Benzol und PM_{10} (Jahresmittelwerte) eingehalten. Da die prognostizierten Werte aber bezüglich Stickstoffdioxid im Bereich der vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätsziele (GRDrs. Nr. 69/1994) der Stufe 3 (Zieljahr 2005) liegen, wird die Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen zu treffen sind, für angemessen gehalten.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Für folgende Verdachtsflächen liegen Hinweise auf bereichsweise erhebliche Verunreinigungen vor:

- „Ehem. Ostendstraße 73 - 77“ (Flst. 10178, /6, /11; ISAS-Nr. 595): insbesondere langjährige Nutzungen durch eine Lackiererei, eine Wagenhalle mit Reparaturwerkstatt sowie eine chemische Reinigung; derzeit erweiterte historische Erhebung im Auftrag des Amtes für Umweltschutz.

Eine Bewältigung verunreinigungsbedingter Probleme ist möglich, wenn vor Baubeginn Art und Ausmaß der Verunreinigungen erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird. Um eine Optimierung im Bauplanungsprozess zu erreichen, sollten Erkundung und ggf. Sanierungskonzeption vor Beginn der Bauplanung durchgeführt werden.

Weiterhin wird auf folgende verunreinigungsverdächtige Flächen hingewiesen:

- „Auffüllung Talstraße“ (Flst. 10178, /1, /6, /7, /8, /11; ISAS-Nr. 502): Geländeauffüllung mit Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll zwischen 1899 und 1914
- „SSB-Bürgerservicezentrum“ (Flst. 10178; ISAS-Nr. 4644): mit Kriegsschutt verfüllte Kellerräume, teilweise saniert, Restbelastungen wurden dokumentiert (relevante Parameter: MKW, PAK, Schwermetalle)

- „Ehem. Schönbühlstraße 59“ (Flst. 10178; ISAS-Nr. 602): Teilfläche von ISAS-Nr. 4644, Nutzung insbesondere durch Messinstrumentenfabrik, Zündkerzenfabrik, Werkzeugbau jeweils über kurze Zeiträume im 1. UG, 2. UG vorhanden, Gebäude durch Kriegseinwirkung zerstört, anschließend Kellerverfüllung durch Kriegsschutt.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der Flächen Nr. 502, 595, 602 und 4644 vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-5151, Telefax: 216-2425).

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002).

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen bei Beachtung der Rechtsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Bei Anlagen zur Nutzung der Boden- und/oder Grundwassertemperatur ist die Verwendung von wassergefährdenden oder organischen Stoffen in den Anlagenteilen im Unter-Keuper und in tieferen Schichten verboten.

Artenschutz nach § 42 BNatSchG

Im Zusammenhang mit § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind keine besonders geschützten Arten bekannt.

Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist bereits überbaut und es handelt sich um bisher schon baulich aktivierbare Flächen, die neu überplant werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da bereits die Eingriffe erfolgt sind bzw. zulässig waren. Obwohl die festgesetzte zulässige Überbauung im Kerngebiet auf 60 %, gegenüber dem geltenden Planungsrecht von 40 %, erhöht wurde, sind ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft des ehemals großflächig überbauten Industrieareals mit großen Hallen, Werkstätten und weiteren versiegelten Flächen nicht zu erwarten, da heute schon das gesamte Baugebiet sehr stark versiegelt (weit mehr als 60 %) ist. Mit dem Bebauungsplan kann eine teilweise Requalifizierung dieser Flächen erfolgen, denn mit der Neupflanzung von Bäumen und einer überwiegend wasserdurchlässigen Pflasterung (Stellplätze und Platzbereich) soll eine Umweltentlastung erreicht werden. Vor allem die begrünten Flachdächer werden Regenwasser puffern sowie Abkühlung und Verdunstung fördern. Somit kann ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der standortklimatischen Situation und der Grünflächenanteile im Baugebiet geleistet werden.

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kosten

Im Zusammenhang mit den vorgesehenen bauabschnittsweisen Neubebauungen im Blockinnenbereich werden die Geh- und Fahrrechtsflächen als auch die künftige Platzgestaltung entsprechend herzustellen sein. Über die Herstellung, Gestaltung, Unterhaltung sowie die Kostentragung sind noch vertragliche Regelungen zwischen der SSB und der Stadt zu treffen.

Besondere Maßnahmen z. B. der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

In einem städtebaulichen Vertrag hat sich die SSB AG zur anteiligen Übernahme der Planungskosten bereiterklärt.

7. Statistische Daten

<u>Gesamtfläche Geltungsbereich:</u>	ca. 3,44 ha
Kerngebiet (MK)	ca. 2,65 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,79 ha

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 14. Oktober 2004 / 18. April 2005

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Zentrum Ostendplatz (Stgt. 846)**

Zusammenstellung der nicht berücksichtigten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB)

TöB / Stellungnahmen	Stellungnahmen der Gemeinde
<p><u>Amt für Umweltschutz</u> Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass der gültige Flächennutzungsplan sowohl für die Schönbühlstraße wie für die Ostendstraße die Festsetzung Grünkorridor/Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche enthält. Es wird weder textlich noch planerisch auf diese Festsetzungen eingegangen. Durch Schaffung neuer Bauflächen und den Bau von Tiefgaragen wird offener Boden zusätzlich versiegelt. Mit dem Kommunalen Umweltbericht Naturschutz und Landschaftspflege hat der Gemeinderat verschiedene Maßnahmen beschlossen, die der Erhaltung unversiegelter und der Entsiegelung versiegelter Flächen dienen. Auf sie wird verwiesen.</p>	<p>Grundsätzlich ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Es handelt sich hier um keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, diese werden erst in einem Bebauungsplan getroffen. Vielmehr wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf die Darstellung Grünkorridor/Grünvernetzung entlang der Ostend- und Schönbühlstraße im FNP eingegangen. Die bestehenden Baumreihen in der Ostendstraße werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Ebenso wenig liegt die Schönbühlstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Übrigen wurde die Schönbühlstraße so umgestaltet, dass auf der nördlichen Straßenseite Baumstandorte ausgewiesen und gepflanzt wurden.</p> <p>Mit der städtebaulichen Neuordnung auf dem SSB-Areal wird das Stadtteilzentrum im Stuttgarter Osten vervollständigt. Mit den künftigen Bebauungsplanfestsetzungen (wie überbaubare Grundstücksflä-</p>

	<p>chen (Freihaltung der Innenhöfe), Begrünung von Flachdächern, oberirdische Stellplätze mit wasser-durchlässiger Oberfläche, Baumpflanzungen als auch Pflanzverpflichtungen der nicht bebauten Flächen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrwege, Platzfläche, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze, Garagen und/oder Neben-anlagen genutzt werden) werden die Voraussetzungen geschaffen, der heute schon vorhandenen starken Versiegelung entgegenzuwirken und die Grünflächenanteile, insbesondere durch die Dachbegrünungen, im gesamten Baublock zu erhöhen. Mit diesen planungsrechtlichen Regelungen wird den Grünbelangen in dem ausgewiesenen Kerngebiet ausreichend Rechnung getragen. Im Baugenehmigungsverfahren sind in den Bauzeichnungen zum Bauantrag die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Sie werden als verpflichtender Bestandteil in die Baugenehmigung mit aufgenommen.</p>
<p><u>EnBW Regional AG</u></p> <p>Für die bestehenden Versorgungsanlagen (Fernwärmeleitungen, Wasserversorgungsleitung und 10 kV Kabeltrasse) mit den entsprechenden Schutzstreifen wird gebeten, ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Grundstücke im festgesetzten Kerngebiet (MK) überwiegend im Besitz der SSB AG. Es werden nur für die Versorgungsanlagen ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW AG festgesetzt, an denen noch Gebäude auf anderen Grundstücken (verschiedene Eigentümer) angeschlossen sind. Das heißt, auf dem Gemeinbedarfsgrundstück (Leo-Vetter-Bad) wird die Fernwärmeverorgungsleitungen und die 10 kV Kabeltrasse planungsrechtlich festgeschrieben. Für die anderen Leitungen ist die Ausweisung von Leitungsrechten nicht notwendig bzw. erforderlich, da die Erschließung der Gebäude alle über eigene Grundstücke der SSB erfolgt.</p>

TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauNVO/BauGB

MK ₁	<p>Kerngebiet gem. § 7 BauNVO. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) 5 BauNVO sind nicht zulässig. Tankstellen gem. § 7 (3) 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (5) und (6) BauNVO)</p>
MK ₂	<p>Wie MK₁ Sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.</p>
MK ₃	<p>Wie MK₁ Sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO sind im obersten Geschoss/Dachgeschoss zulässig. Ausgenommen sind eingeschossige Gebäude/Gebäudeteile.</p>
GB	<p>Fläche für den Gemeinbedarf (Hallenschwimmbad) mit zugehörigen Freiflächen und Stellplätzen sowie einer öffentlichen Spielfläche als auch einer Außenspielfläche des angrenzenden Kindergartens (Landhausstr. 188). Ausnahmsweise können Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptnutzung im untergeordneten Umfang bleiben. (§ 9 (1) 5 BauGB)</p>
Stellplätze und Garagen im MK-Gebiet	<p>Tiefgaragen (Ga-u/TG) dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Grundstücksflächen errichtet werden. Oberirdische Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Blockinnenzonen) zugelassen, ausgenommen auf den mit gr₁, fr₁, lr₁-festgesetzten Flächen. Sie sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine). (§ 12 (6) i.V.m. § 23 (5) BauNVO und § 9 (1) 4 und 25 BauGB)</p>
Höhe baulicher Anlagen	<p>Über die zulässige Höhe baulicher Anlagen hinaus sind baurechtlich notwendige Umwehrungen zulässig. Aufbauten für haustechnische Einrichtungen und Erschließungselemente (z. B. Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Abluftkammine) können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie die HbA um nicht mehr als 4,0 m überschreiten und allenfalls 10 % der Fläche des unmittelbar darunterliegenden Geschosses überdecken. (§ 18 (1) BauNVO)</p>

Baugrenze	<p>Vordächer (nicht unterstützt) über EG: Über die Baugrenzen hinaus bis max. 1,50 m an öffentlichen Wegen und solchen mit öffentlichen Gehrechten sind Schutzvordächer ausnahmsweise zulässig, wenn sie nur in leichter Erscheinung und filigraner Konstruktion hergestellt werden.</p> <p>Flachdächer: Über die Baugrenzen hinaus können die Flachdächer bis 1,00 m vor die Baugrenzen treten.</p> <p>Treppenhäuser: In der Bebauung südlich der Jakob-Holzinger-Gasse sind zwei Treppenhäuser zulässig, die bei jeweils 5 m Breite bis zu 4,0 m vor die Baugrenze treten und deren Höhe auf 276,5 m ü NN begrenzt wird (Aufzugsüberfahrt). (§ 23 (1) und (3) BauNVO)</p>
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (nur unterirdische Leitungen) zu belastende Flächen.
gr ₁ , fr ₁ , lr ₁	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Das Fahrrecht gilt nur für Müll-/ Liefer- und Krankenfahrzeuge sowie Anliegerverkehr (Zu- und Abfahrt zu Stellplätzen und TG).</p> <p>Die Höhenlage der Geh- und Fahrrechte muss den angrenzenden Verkehrsflächen entsprechen. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine lichte Höhe von mind. 3,5 m einzuhalten.</p>
lr ₂	Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW AG (§ 9 (1) 21 BauGB)
Pflanzverpflichtung pv	<p>Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Geh- und Fahrrechten belegt sind, oder als Platzfläche und Wege, Ein- oder Ausfahrten zu Stellplätzen/TG, Nebenanlagen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten. Dabei sind die mit gr₁, fr₁, lr₁ - festgesetzten Flächen als auch der innere Platzbereich (ausgenommen die Flächen über den TG) mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen. (§ 9 (1) 25 BauGB)</p>
Baumstandorte	<p>Die festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.</p>

Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden, sofern der Charakter der Bepflanzung und die Zahl der Bäume erhalten bleibt.
Festgesetzte Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind so lange zu erhalten, bis sie zur Realisierung der Bebauung beseitigt werden müssen.
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Lärmschutz

Entlang der Ostendstraße/Ostendplatz sind Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung von Grundrissen). Dabei ist von einem Außenlärmpegel an der Ostendstraße am Tage von bis zu 75 dB(A) und nachts bis zu 65 dB(A) auszugehen. Die Anforderungen von DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Kennzeichnung

Verkehrsimmissionen

Das Baugebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.
(§ 9 (5) BauGB)

Hinweise

Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht eine Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
(§ 126 (1) BauGB)

Wasserrecht	<p>Der Geltungsbereich liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstadt und –Berg.</p> <p>Bei Anlagen zur Nutzung der Boden- und/oder Grundwassertemperatur ist die Verwendung von wassergefährdenden oder organischen Stoffen in den Anlagenteilen im Unter-Keuper und in tieferen Schichten verboten.</p> <p>Eingriffe in die wasserführenden Schichten und die Absenkung des Grundwassers können zu Beeinträchtigungen des Grundwasser-vorkommens führen. Falls zu erwarten ist, dass bei Bohrungen oder Erdarbeiten Grundwasser angeschnitten wird, sind diese Arbeiten vor der Ausführung gem. § 37 Wassergesetz bei der unteren Wasserbehörde, dem Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart, anzuzeigen.</p> <p>Arbeiten dieser Art werden vom Amt für Umweltschutz hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes überwacht. Bei der unbeabsichtigten Freilegung des Grundwassers ist entsprechend zu verfahren. Eine Absenkung von Grundwasser bedarf einer wasser-rechtlichen Erlaubnis, diese kann nur für eine vorübergehende Entnahme (Bauzeit) von der unteren Wasserbehörde erteilt werden. Wird bei Baustellen ein bisher unbekannter Brunnen entdeckt, so ist die untere Wasserbehörde umgehend zu benachrichtigen.</p>
Bodenschutz	<p>Auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.</p>
Vergnügungseinrichtungen	<p>Die Baugrundstücke liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vergnügungseinrichtungen u. a. im Inneren Stadtgebiet. (1985/18 und 2003/22)</p>
Baumschutzsatzung	<p>Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 8. Januar 1985 wird verwiesen.</p>
Altlasten	<p>Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.</p> <p>Für folgende Verdachtsflächen liegen Hinweise auf bereichsweise erhebliche Verunreinigungen vor:</p> <p>- „Ehem. Ostendstraße 73-77 (Flst. 10178, 10178/6, /11; ISAS-Nr. 595</p> <p>Eine Bewältigung verunreinigungsbedingter Probleme ist möglich, wenn vor Baubeginn Art und Ausmaß der Verunreinigungen erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird. Um eine Optimierung im Bauplanungsprozess zu erreichen, sollten Erkundung und ggf. Sanierungskonzeption vor Beginn der Bauplanung durchgeführt werden.</p>

Weiterhin wird auf folgende verunreinigungsverdächtige Flächen hingewiesen:

- „Auffüllung Talstraße“ (Flst. 10178, 10178/1, /6, /7, /8, /11; ISAS-Nr. 502)

- „SSB-Bürgerservicezentrum“ (Flst. 10178; ISAS-Nr. 4644)

- „Ehem. Schönbühlstraße 59“ (Flst. 10178; ISAS-Nr. 602)

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der Flächen Nr. 502, 595, 602 und 4644 vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-5151, Telefax: 216-2425). Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Bauantrag	In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.
Erhaltungssatzung	Das Grundstück Flst. 10239/2 Ostendstraße 61 liegt im Bereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung für städtebauliche Gesamtanlagen O 1 Siedlung Ostheim (1988/15).
Immissionen	Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen durch die Nutzung der Freiflächen innerhalb des Quartiers (wie Besucher/Passanten des Theaters, des Jugendhauses, des Marktbetriebs und des Stadtteilstes) zu erwarten sind.

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Dachgestaltung	
D ₁	Geneigtes Dach als Walm- oder Satteldach, Dachneigung 40°- 55°
D ₂	Geneigtes Dach, Dachneigung 50° - 60° von der Traufe bis zum Flachdachabschluss.
D ₃	Flachdach. Die Dachflächen sind für eine dauerhafte Begrünung mit einer Substratschicht von mind. 12 cm herzustellen, auf mindestens einer Fläche von 80 % zu begrünen und so zu erhalten. Ausnahmen für gebäudeintegrierte Solarenergieanlagen können zugelassen werden. (§ 74 (1) 1 LBO)
Werbeanlagen	Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht. Werbung oberhalb der Gebäudewände ist ausgeschlossen. Großflächige Werbeanlagen jeglicher Art mit über 8 qm Anichtsfläche sind an Gebäuden nur an öffnungslosen Wänden zulässig; sie können bis zu 40 % dieser Wandfläche beanspruchen. Ausnahmen können an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Automaten sind im gesamten Gebiet nur an Gebäudewänden zulässig. Diese können max. 0,40 m in den öffentlichen Raum hervortreten.

(§ 74 (1) 2 LBO)

Abfall- u. Wertstoffbehälter

Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit begrüntem Sichtschutz zu versehen und quartierweise zusammenzufassen. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung für die Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

(§74 (1) 3 LBO)

Antennen

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht störend in Erscheinung treten bzw. nur untergeordnet sichtbar sind.

(§ 74 (1) 4 LBO)